

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 4Co/170/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112214768  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 09. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1112214768.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a členov senátu JUDr. Michaely Frimmelovej a Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej v právnej veci navrhovateľa: S. K., bytom O. XX, J., občan SR, zastúpený: JUDr. Július Jánošík, advokát, so sídlom Klincová 35, Bratislava, proti odporcovi: Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, IČO: 00 603 147, o nahradenie prejavu vôle uzavrieť nájomnú zmluvu na byt, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I zo dňa 26. novembra 2012 č.k. 11C 104/2012-92, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdzuje.

Odporcovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal nahradenia prejavu vôle ako prenajímateľa v nájomnej zmluve, ktorá tvorí petit tohto návrhu. Odporcovi náhradu trov konania nepriznal.

Z vykonaného dokazovania mal súd prvého stupňa za preukázané, že účastníci medzi sebou uzatvorili najprv zmluvu o nájme nebytového priestoru, následne uzavreli zmluvu o budúcej zmluve, predmetom ktorej malo byť uzavretie nájomnej zmluvy k bytu, ktorý mal byť vytvorený stavebnými úpravami z predmetného nebytového priestoru. Navrhovateľ sa v zmluve o budúcej zmluve zaviazal vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy, na základe ktorých dôjde k zmene účelu využitia prenajatého nebytového priestoru na byt. V tomto smere sa zaviazal vybaviť aj kolaudačné rozhodnutie. Mal za preukázané, že navrhovateľ skutočne vynaložil zo svojho majetku investície na predmetné stavebné úpravy v celkovej výške 4.400 EUR a rovnako tak požiadal o vydanie kolaudačného rozhodnutia, k čomu následne aj došlo. V zmluve o budúcej nájomnej zmluve k bytu v znení jej Dodatku č. 1 sa zmluvné strany dohodli, že po tom, ako nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a navrhovateľ preukáže v súlade s VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006, že náklady, ktoré vynaložil na vybudovanie bytu presahujú 3 násobok ročného nájomného určeného v zmysle § 1 ods. 1 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008, minimálne však sumu 2.000 Eur, uzatvorí odporca v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie zmluvy s navrhovateľom zmluvu o nájme bytu. Navrhovateľ po tom, čo nadobudlo kolaudačné rozhodnutie právoplatnosť a po tom, čo vynaložil prostriedky na stavebné úpravy vo výške 4.400,- EUR, vyzval odporcu na uzavretie nájomnej zmluvy na byt. Odporca tak do dnešného dňa neurobil, preto sa navrhovateľ obrátil na súd so žalobou o nahradenie prejavu vôle.

Vyslovil, že podľa § 50a ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavru zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby

vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté. Tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

Po právnej stránke vychádzal z ustanovení § 39 Občianskeho zákonníka, § 1a ods. 2, § 2 ods. 2 a 3 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave.

Podľa § 2 ods. 3, § 15, § 29 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, § 7 ods. 1 a 2, § 9 ods. 1 a 2, § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3.500 eur, b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci, § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Konštatoval, že v zmysle čl. 11 ods. 1 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Staré Mesto v znení dodatku č. 1, účinné od 1.10.2009 úkony hospodárenia s majetkom, ktoré podliehajú schváleniu orgánmi mestskej časti - Miestne zastupiteľstvo schvaľuje: prenájom nehnuteľného majetku a nebytových priestorov na dobu dlhšiu ako 5 rokov, vrátane každého predĺženia nad túto dobu.

Vychádzal z ust. § 3 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak a § 153 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého súd môže prekročiť návrhy účastníkov a prisúdiť viac, než čoho sa domáhajú, iba vtedy, ak sa konanie mohlo začať aj bez návrhu alebo ak z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi účastníkmi.

Bez ohľadu na tvrdenia odporcu (ohľadne časovej postupnosti uzatvárania zmlúv a podpisu Dodatku č. 1 k zmluve o budúcej zmluve C.. G. P. ako zástupcom starostu v čase, keď bol na úrade prítomný aj samotný starosta) sa súd prvého stupňa v prvom rade zaoberal otázkou platnosti zmluvy o budúcej zmluve, ako aj otázkou, či súd je oprávnený nahradiť prejav vôle odporcu tak, ako to požaduje navrhovateľ. Dospel k záveru, že zmluva o budúcej zmluve je neplatný právny úkon a rovnako, že súd nie je oprávnený nahradiť prejav vôle odporcu bez tohto, aby s takýmto úkonom vyslovilo súhlas miestne zastupiteľstvo odporcu.

Vyslovil, že byty a nebytové priestory treba považovať za nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. (§ 3 ods. 2) a vzhľadom na to podliehajú aj rovnakému právnemu režimu ako nehnuteľnosti, najmä pokiaľ ide o vznik, zmenu a zánik vlastníckeho práva k nim. Navrhované nahradenie prejavu vôle odporcu sa týkalo nájomnej zmluvy k bytu a to na dobu neurčitú (viď čl. III bod 1 navrhovanej nájomnej zmluvy) čím sa, navrhovateľ sa domáhal nahradenia prejavu vôle odporcu na nájomnej zmluve k bytu (nehnuteľnosti) s dohodnutým nájomom na dobu neurčitú. Uviedol, že v tomto smere bol viazaný žalobným petitom a teda nemohol rozhodovať o nahradení prejavu vôle uzavrieť nájomnú zmluvu k bytu na inú dobu, ako dobu neurčitú. Poukázal na to, že samotná zmluva o budúcej zmluve vo svojom čl. III bod 2 (podstatné náležitosti budúcej nájomnej zmluvy k bytu) v časti "doba nájmu", zakotvuje, že doba nájmu v budúcej nájomnej zmluve na byt mala byť 3 roky s podmienkami zmeny na dobu neurčitú. V samotnom žalobnom petite sa však doba troch rokov už nenachádza, a navrhovateľ sa domáha nahradenia prejavu vôle uzavrieť nájomnú zmluvu hneď na dobu neurčitú. Z uvedeného potom podľa neho vyplýva rozpor medzi dobou nájmu dohodnutou v zmluve o budúcej zmluve a dobou nájmu, ktorú navrhovateľ požaduje v žalobnom petite, keď navrhovateľ v žalobnom petite nepožaduje nahradiť prejav vôle uzavrieť nájomnú zmluvu na dobu 3 rokov s podmienkami jej zmeny na dobu neurčitú, ale priamo požaduje už nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Vzhľadom k tomu mal súd prvého stupňa za to, že navrhovateľ sa žalobou domáha nahradenia prejavu vôle uzavrieť inú zmluvu, ako si to dojednali účastníci v zmluve o budúcej zmluve. Uvedenú skutočnosť považoval za veľmi dôležitú, nakoľko zákon spája rôzne právne následky, pokiaľ ide o nájomný vzťah k bytu dojednaný na dobu určitú (nájom sa končí uplynutím dojednanej doby, predĺžiť ho možno len opätovnou dohodou zmluvných strán, po skončení nájmu prenajímateľ nie je povinný poskytovať bytovú náhradu, nie je možné takýto byt odkúpiť do osobného vlastníctva a pod.) a iné právne následky, pokiaľ bol nájomný vzťah dojednaný na dobu neurčitú (vypovedať takýto nájom možno len za veľmi prísnych podmienok a len zo zákonne vymedzených dôvodov v § 711 Obč. zák., povinnosť prenajímateľa v niektorých prípadoch poskytnúť po skončení nájmu bytovú náhradu, možnosť

odkúpenia bytu do osobného vlastníctva a pod.). Mal preto za to, že navrhovateľ bol v prvom rade povinný domáhať sa nahradenia prejavu vôle uzavrieť takú zmluvu, akej podstatné obsahové náležitosti si účastníci dohodli v zmluve o budúcej zmluve, vrátane doby trvania nájomného vzťahu.

V ďalšom sa súd prvého stupňa zaoberal otázkou, či k uzavretiu nájomnej zmluvy na byt, s dobou nájmu na neurčitú dobu, tak ako to v žalobnom petíte požadoval navrhovateľ, je alebo nie je potrebný súhlas miestneho zastupiteľstva, a či by bol tento právny úkon (v prípade absencie obligatórneho súhlasu zastupiteľstva) absolútne neplatný. Bol toho názoru, že ak by sa na uzavretie nájomnej zmluvy na byt na dobu neurčitú vyžadoval predchádzajúci súhlas miestneho zastupiteľstva a tento by daný nebol (čo v danom prípade sporné ani nebolo), nebolo by možné, aby súd tento nedostatok konvalidoval svojim rozhodnutím. Dospel k záveru, že súd nemôže svojim rozhodnutím nahrádzať súhlas miestneho zastupiteľstva s právnym úkonom, nakoľko by tým došlo k obchádzaniu zákonov upravujúcich kompetencie orgánov samosprávy. Mohol by nahradiť prejav vôle len vtedy, ak by takýto súhlas miestneho zastupiteľstva bol, avšak k uzavretiu zmluvy by nedošlo z iného dôvodu (napr. že si to obec rozmyslela, príp. že zmluvu nechcel podpísať starosta a pod.). Nemožno však podľa neho neexistenciu akéhokoľvek rozhodnutia miestneho zastupiteľstva nahrádzať rozhodnutím súdu, a takto obchádzať zákony upravujúce kompetencie orgánov samosprávy. Aj účastníkmi mal zhodne potvrdené že tak zmluva o budúcej zmluve, ani samotná nájomná zmluva k bytu, ktorá mala byť uzavretá, nebola schválená miestnym zastupiteľstvom. V tomto smere sa rozchádzali tvrdenia účastníkov, či takýto právny úkon podliehal alebo nepodliehal schváleniu miestnym zastupiteľstvom. V tomto smere súd prvého stupňa poukázal na to, že je pravdou, že samotná zmluva o nájme bytu ešte nemohla byť schválená miestnym zastupiteľstvom, nakoľko nebola ešte uzatvorená, avšak uvedené podľa neho treba vykladať tak, že už samotný prenájom bytu na dobu neurčitú mal podliehať schvaľovaciemu procesu. Až po jeho schválení bolo možné vypracovať písomný text zmluvy a túto podpísať. Podpisu zmluvy však musel predchádzať schvaľovací proces, k čomu v danom prípade nedošlo. Uviedol, že aj v zmysle zásad hospodárenia sa v čl. 11 ods. 1 písm. c) miestne zastupiteľstvo schvaľuje prenájom nehnuteľného majetku a nebytových priestorov na dobu dlhšiu ako 5 rokov. Nehovorí sa tu teda, že schvaľuje až samotnú uzavretú zmluvu. Považoval za nelogické, aby zmluvné strany najprv uzavreli nájomnú zmluvu a až následne ju dávali schvaľovať miestnemu zastupiteľstvu a to preto, že miestne zastupiteľstvo vytvára samotnú vôľu obce, ktorá je potom manifestovaná navonok konaním jej starostu. Starosta teda nevytvára vôľu obce len ju prejavuje navonok ako štatutárny orgán obce. Preto sa podľa neho najprv musí samotná vôľa uzavrieť právny úkon s treťou osobou vytvoriť (proces schválenia právneho úkonu orgánom obce - v danom prípade miestnym zastupiteľstvom) a až následne sa takto prijatá vôľa obce môže prejavovať navonok (podpísaním samotnej nájomnej zmluvy). Aj z uvedeného dôvodu možno žalobu navrhovateľa o nahradenie prejavu vôle považovať za predčasne podanú, nakoľko tu absentuje súhlas miestneho zastupiteľstva na uzavretie takejto zmluvy, pričom súd takýto súhlas nemôže nahrádzať svojim rozhodnutím. Ak miestne zastupiteľstvo takýto úkon na svojom zasadnutí schváli, a následne napriek tomu nedôjde k uzavretiu samotnej nájomnej zmluvy, bude sa môcť navrhovateľ obrátiť na súd so žalobou o nahradenie prejavu vôle. Uvedené podľa súdu prvého stupňa platí aj pokiaľ ide o samotný právny úkon - uzavretie zmluvy o budúcej zmluve. Mal za to, že aj napriek tomu, že zásady hospodárenia s majetkom obce a so zvereným majetkom výslovne neukladajú predchádzajúci súhlas miestneho zastupiteľstva na uzavretie zmluvy o budúcej zmluve o nájme bytu, čl. 11 ods. 1 písm. c) zásad treba interpretovať v tomto duchu. Ak totiž samotný prenájom nehnuteľností (byt - čo je nepochybne nehnuteľnosť) na dobu dlhšiu ako 5 rokov vyžaduje súhlas miestneho zastupiteľstva, musí takýto súhlas vyžadovať aj taký právny úkon, ktorý k uvedenému cieľu smeruje. Cieľom zmluvy o budúcej zmluve bolo v danom prípade uzavretie samotnej nájomnej zmluvy na byt, obe zmluvy (tak zmluva o budúcej zmluve ako aj samotná nájomná zmluva na byt) tak sledujú ten istý cieľ, a to uzavrieť nájomnú zmluvu na byt. Ak takýto nájom má byť uzavretý na dobu neurčitú (resp. dlhšiu ako 5 rokov, čo nepochybne v sebe zahŕňa dobu neurčitú), je vždy potrebný predchádzajúci súhlas miestneho zastupiteľstva odporcu. Rovnako ak teda zmluva o budúcej zmluve mala smerovať k uzavretiu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú, aj takáto zmluva pred jej podpisom vyžadovala súhlas miestneho zastupiteľstva. Nebolo by podľa neho logické, aby samotný nájom na dobu neurčitú vyžadoval schválenie miestnym zastupiteľstvom a zmluva o budúcej zmluve, ktorá smeruje k tomu istému cieľu nie. V opačnom prípade by dochádzalo k obchádzaniu zákona o samosprávach resp. obchádzaniu súhlasu miestneho zastupiteľstva, nakoľko by sa bolo možné bez súhlasu miestneho zastupiteľstva domáhať s poukazom na ustanovenia Občianskeho zákonníka o budúcej zmluve (§ 50a Obč. zák.) priamo nahradenia vôle na podklade zmluvy o budúcej zmluve, ktorá nebola schválená miestnym zastupiteľstvom. Mal za to, že už samotnému uzavretiu zmluvy o budúcej nájomnej zmluve na byt na dobu neurčitú, mal predchádzať

súhlas miestneho zastupiteľstva s takýmto právnym úkonom. V súvislosti s týmto prípadom poukázal aj na rozhodnutia NS SR ako aj nález ÚS SR III. ÚS 389/08, z ktorého vyplýva, že:

„Majetok obce ako majetok verejnoprávnej korporácie slúžiaci predovšetkým na plnenie jej úloh daných kompetenciami pri výkone samosprávy, ktoré sa realizujú v prospech jednotlivých subjektov práva majúcich k územiu obce právne relevantný vzťah, nemožno z hľadiska právneho režimu nakladania s ním porovnávať s majetkom iných subjektov súkromného práva. Potreba odlišného právneho režimu je daná snahou usmerniť využívanie majetku obce na plnenie úloh verejnoprávnej povahy, chrániť majetok obce pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie, a tým v čo najväčšej možnej miere zabrániť situácii charakterizovanej neschopnosťou obce plniť svoje verejnoprávne funkcie riadne a včas v dôsledku nedostatočnej majetkovej základne.“

Vychádzajúc z uvedených záverov konštatoval, že ústavný súd z nich vyvodil, že ustanovenie § 9 ods. 2 písm. b) a c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je potrebné vykladať zužujúco, čo sa týka oprávnenia starostu obce uskutočňovať právne úkony vo veciach hnuťelného majetku obce alebo jej majetkových práv v prípade, ak toto nakladanie nie je obmedzené zákonom alebo samotnou obcou prostredníctvom záväzného aktu obecného zastupiteľstva. V tomto kontexte je zároveň potrebné pristúpiť k extenzívnemu výkladu ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ktoré priznáva obecnému zastupiteľstvu právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, inými slovami, samotná skutočnosť neschválenia zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce obecným zastupiteľstvom mu uvedené právo neodníma. Opačný prístup k výkladu týchto zákonných ustanovení narúša koncepciu zákonodarcu zameranú na ochranu majetkovej základne obce slúžiacej prioritne na plnenie verejných úloh obce a zároveň nerešpektuje požiadavku ústavnej konformity výkladu zákona (čl. 152 ods. 4 v spojení s čl. 65 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky). "U obce ako právnickej osoby ... je potrebné rozlišovať vykonávanie právnych úkonov od rozhodovania o týchto úkonoch. Zatiaľ čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, či, respektíve aký právny úkon obec urobí (vykoná), právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce ..., znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t.j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama o sebe nezahŕňa jeho výlučné oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t.j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (prejaví), je zo zákona rozdelená medzi obecnú radu, štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo...

Poukázal na ust. § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb., podľa ktorého schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote.

Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone nie je podľa súdu prvého stupňa autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce, ktorý sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritorne náležitosti. Uviedol, že ak sa vyskytne v občianskom súdnom konaní ako sporná otázka platnosti zmluvy uzavretej medzi obcou a druhým účastníkom zmluvy, ktorej predmetom je niektorý z majetkovoprávnych úkonov, ktorý vyžadoval rozhodnutie obecného zastupiteľstva, musí súd skúmať platnosť prejavu vôle tak z hľadiska formálnych (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone) ako aj z hľadiska meritórnych náležitostí, ktorého jadrom je prejav vôle. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Táto zásada platí aj pre prejavy vôle obce v oblasti občianskeho práva. Mal za to, že kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o majetkovom právnom úkone a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právny úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu.

Súd prvého stupňa tak vyslovil názor, že majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a ktoré by urobil len starosta bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, by nezaväzovali obec, pretože by tu chýbal prejav vôle obce. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce

rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obce s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky. Uviedol, že Ústavný súd v prvom rade poukázal na skutočnosť, že hospodárenie s majetkom obce a s jej finančnými prostriedkami je originálnou kompetenciou obce ako verejnoprávnej korporácie združujúcej predovšetkým jej obyvateľov. Vyplýva to jednak z ústavy (čl. 65 ods. 1), ale aj zo zákona o obecnom zriadení [§ 4 ods. 1 a § 4 ods. 3 písm. a)]. Pri nakladaní so svojím majetkom má obec po formálnej stránke postavenie subjektu súkromného práva, avšak zákon určuje niektoré obmedzenia obce pri nakladaní s majetkom, ktoré nie sú typické pre majetkové hospodárenie iných súkromnoprávných subjektov. Už len samotná existencia zákona o majetku obcí podľa neho dokazuje, že zákonodarca zamýšľal regulovať hospodárenie, a teda aj nakladanie s majetkom obce spôsobom odlišným v porovnaní s inými subjektmi súkromného práva. Zákony normujúce nakladanie s majetkom obce majú zjavne charakter zákazov a obmedzení obce v jej voľnosti pri rozhodovaní o hospodárení s jej majetkom a aj už citované ustanovenia zákona o obecnom zriadení i zákona o majetku obcí vyjadrujú takúto podstatu. Z toho ústavný súd vyvodil, že majetok obce ako majetok verejnoprávnej korporácie slúžiaci predovšetkým na plnenie jej úloh daných kompetenciami pri výkone samosprávy, ktoré sa realizujú v prospech jednotlivých subjektov práva majúcich k územiu obce právne relevantný vzťah, nemožno z hľadiska právneho režimu nakladania s ním porovnávať s majetkom iných subjektov súkromného práva. Potreba odlišného právneho režimu je daná snahou usmerniť využívanie majetku obce na plnenie úloh verejnoprávnej povahy, chrániť majetok obce pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním, a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie, a tým v čo najväčšej možnej miere zabrániť situácii charakterizovanej neschopnosťou obce plniť svoje verejnoprávne funkcie riadne a včas v dôsledku nedostatočnej majetkovej základne.

Súd prvého stupňa poukázal na to, že vychádzajúc z uvedených záverov ústavný súd vyvodil, že ustanovenie § 9 ods. 2 písm. b) a c) zákona o majetku obcí treba vykladať zužujúco, pokiaľ ide o oprávnenie starostu obce uskutočňovať právne úkony vo veciach hnutel'ného majetku obce alebo jej majetkových práv v prípade, ak toto nakladanie nie je obmedzené zákonom alebo samotnou obcou prostredníctvom záväzného aktu obecného zastupiteľstva. V tomto kontexte je zároveň potrebné pristúpiť k extenzívnemu výkladu ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení, ktoré priznáva obecnému zastupiteľstvu právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce. Extenzívny výklad spočíva v tom, že skutočnosť neschválenia zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce obecným zastupiteľstvom neodníma tomuto orgánu obecnej samosprávy právo záväzne sa vyjadrovať k najdôležitejším úkonom týkajúcim sa majetku obce. Majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec.

Vychádzal aj z rozhodnutia NS SR v rozsudku sp. zn. 3 Odo 21/2002, že:

„Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce (§ 13 ods. 3 cit. zákona), znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t.j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama osebe nezahŕňa jeho výlučné oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok práve v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t.j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (prejaví), je zo zákona rozdelené medzi obecnú radu, štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo (porov. § 11, § 13 a § 14 zák. č. 369/1990 Zb. v spojení s § 7 a nasl. zák. č. 138/1991 Zb.).

Podľa ust. § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku.

Konštatoval, že rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritorne náležitosti. Ak sa pred súdom vyskytne v občianskom súdnom konaní ako sporná otázka platnosti zmluvy uzavretej medzi obcou a druhým účastníkom zmluvy, ktorej predmetom je niektorý z majetkovoprávných úkonov, ktorý vyžadoval rozhodnutie obecného zastupiteľstva, musí súd skúmať platnosť prejavu vôle tak z hľadiska formálnych (prijatie uznesenia

spôsobom stanoveným v zákone), ako aj z hľadiska meritórnych náležitostí, ktorého jadrom je prejav vôle. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Táto zásada platí aj pre prejavy vôle obce v oblasti občianskeho práva. Kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o majetkovoprávnom úkone a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, nevznikol podľa neho prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu.

Majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a ktoré by urobil len starosta bez prechádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, by nezaväzovali obec, pretože by tu chýbal prejav vôle obce. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obcí s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky.

Z vyššie uvedených rozhodnutí vyvodil (uvedené v poznámke cit. Judikátu), že starosta obce (vrátane mestskej časti, ktorá má v podstate postavenie obce) podľa platného právneho stavu nemôže vytvárať vôľu obce sám, ale môže ju len navonok oznamovať a prejavovať. Obce (mestské časti) sú totiž verejnoprávnymi korporáciami a pokiaľ konajú vo veciach práva súkromného, nemožno tvorbu a prejavy ich vôle mechanicky posudzovať rovnako, ako by išlo napríklad o obchodné spoločnosti; ide totiž o samosprávny subjekt sui generis, ktorý pre platnosť s nakladaním majetku potrebuje schválenie príslušným orgánom obce (obecným zastupiteľstvom, miestnym zastupiteľstvom). Schválenie právneho úkonu zo strany príslušného orgánu obce (mestskej časti) predstavuje tak podľa neho podmienku platnosti právneho úkonu obce (mestskej časti).

Súd prvého stupňa vzhľadom na vyššie uvedené vyslovil, že bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného (miestneho) zastupiteľstva by sa uskutočnenie majetkovoprávneho úkonu malo považovať zásadne za také, ktoré odporuje zákonu, a preto je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatné. V posudzovanom prípade (tým, že išlo mestskú časť Bratislava - Staré mesto) funkciu obecného zastupiteľstva vykonáva miestne zastupiteľstvo (viď §15 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb.- miestne zastupiteľstvo je zastupiteľským orgánom obyvateľov mestskej časti a orgánom samosprávy mestskej časti). V zmysle §15 ods. 2 písm. c) miestnemu zastupiteľstvu je vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom mestskej časti a so zvereným majetkom v súlade so štatútom. Ponímanie rozdelenia rozhodovania o otázkach hospodárenia s majetkom obce (mestskej časti) možno uplatňovať v prípadoch, keď zákon alebo schválené zásady hospodárenia s majetkom obce (mestskej časti) ustanovujú povinné schvaľovanie niektorých právnych úkonov obecným (miestnym) zastupiteľstvom.

Uviedol, že v predmetnom prípade odporca mal riadne schválené Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Staré Mesto v znení dodatku č. 1, účinné od 1.10.2009. Bolo podľa neho nesporné, že predmetný nebytový priestor (neskôr byt) bol odporcovi zverený do správy hl. mestom SR Bratislavou. Vzhľadom k tomu, nakladanie s ním (resp. na hospodárenie s takýmto majetkom) upravovali predmetné Zásady hospodárenia. Vychádzal z čl.11 ods. 1 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Staré Mesto v znení dodatku č. 1, účinné od 1.10.2009, podľa ktorého úkony hospodárenia s majetkom, ktoré podliehajú schváleniu orgánmi mestskej časti Miestne zastupiteľstvo schvaľuje: prenájom nehnuteľného majetku a nebytových priestorov na dobu dlhšiu ako 5 rokov, vrátane každého predĺženia nad túto dobu. Mal preto za to, že bol potrebný súhlas miestneho zastupiteľstva na prenájom nehnuteľného majetku a nebytových priestorov na dobu dlhšiu ako 5 rokov, vrátane každého predĺženia nad túto dobu. Za nesporné považoval, že byt má charakter nehnuteľnosti (§ 3 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.), pričom navrhovateľ sa domáhal nahradenia prejavu vôle uzavrieť nájomnú zmluvu na byt na dobu neurčitú (v zmysle zásad nájom na dobu dlhšiu ako 5 rokov v sebe nepochybne zahŕňa nájom na dobu neurčitú. A contrario, súhlas miestneho zastupiteľstva potom nie je potrebný ak sa nájom uzatvára na dobu kratšiu ako 5 rokov, čo však v danom prípade nebolo). Z uvedeného vyvodil, že takýto úkon - uzavretie nájomnej zmluvy na byt na dobu neurčitú nepochybne v zmysle vyššie uvedených zásad hospodárenia podlieha schváleniu miestneho zastupiteľstva odporcu. Navrhovateľ teda nesprávne argumentoval, že uzavretie nájomnej zmluvy k bytu na dobu neurčitú nepodlieha žiadnemu súhlasu miestneho zastupiteľstva, nakoľko to nevyplýva z hmotného práva ani zo zásad hospodárenia. Z vykonaného dokazovania bolo nesporné, že žiadny súhlas miestneho zastupiteľstva daný nebol. Vzhľadom k tomu mal za to, že tak

uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve ako aj uzavretiu samotnej nájomnej zmluvy na byt na dobu neurčitú mal predchádzať súhlas miestneho zastupiteľstva s týmito právnymi úkonmi, pri absencii ktorého sú takéto právne úkony neplatné pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Pokiaľ ide o samotnú navrhovanú nájomnú zmluvu, vyslovil, že ak by návrhu navrhovateľa vyhovel, došlo by tak k obchádzaniu kompetencií miestneho zastupiteľstva, nakoľko by tým súd nahradil vôľu odporcu bez toho, aby táto bola miestnym zastupiteľstvom vôbec vytvorená. Z týchto uvedených dôvodov návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol. Nezaoberal sa ostatnými argumentmi sporových strán (otázkou časového sledu podpísania zmlúv, podpísanie dodatku zástupcom starostu a pod.), nakoľko mal za to, že by to bolo, vzhľadom k argumentácii o nedostatku súhlasu miestneho zastupiteľstva s právnym úkonom a tým aj jeho neplatnosti, nevhodné a právne bezvýznamné. Pokiaľ ide o vynaložené náklady navrhovateľa na stavebné úpravy v prenajatom nebytovom priestore vo výške 4.400, Eur, poukázal na ustanovenia o vydaní bezdôvodného obohatenia vzniknutého neplatnosťou právneho úkonu.

O trovách konania rozhodol súd prvého stupňa podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p. a keďže v konaní úspešný odporca si náhradu trov konania neuplatňoval, ani mu trovy konania v konaní nevznikli, náhradu trov konania mu nepriznal.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie navrhovateľ, ktorý žiadal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a jeho návrhu vyhovieť dôvodiac tým, že súd prvého stupňa nedostatočne zistil skutkový stav a nesprávne právne posúdil vec tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu. Dôvodil tým, že súd prvého stupňa pochybil, keď dospel k zisteniu, že sa domáhal uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu neurčitú a nie na dobu 3 rokov s možnosťou zmeny na dobu neurčitú tak, ako to bolo uvedené v Zmluve o budúcej zmluve zo dňa 26.4.2010 s poukazom na čl. III ods. 2 Zmluvy o budúcej zmluve, kde bola doba nájmu dojednaná na dobu určitú 3 roky s podmienkami zmeny na dobu neurčitú. Poukázal na Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve, ktorý je dohodou o zmene záväzku v zmysle ust. § 516 ods. 1 Obč. zák., podľa ktorého účastníci môžu dohodou zmeniť vzájomné práva a povinnosti. Mal preto za to, že to znamená, že ak sa zmluvné strany dohodnú na zmene práv alebo povinností, môžu tak urobiť kedykoľvek počas platnosti (existencie) záväzkovo-právneho vzťahu a dohodou môžu meniť aj tie práva a povinnosti, ktoré zákon pri jednotlivých zmluvách upravuje dispozitívne, a že v danom prípade si zmluvné strany dojednali zmenu záväzku písomne. Preto ustanovenie o dobe nájmu sa mení a znie tak, ako je uvedené v priloženom „Návrhu zmluvy o nájme bytu“, ktorý bol súdu prvého stupňa predložený ako dôkaz spolu s návrhom vo veci samotnej Vytýkal tak súdu prvého stupňa, že napriek tomu, že došlo k novácii záväzku a že sa čl. III ods. 2 Zmluvy o budúcej zmluve Dodatkom č.1 tak ako je uvedené v „Návrhu zmluvy o nájme bytu“, pretože sa domáhal uzatvorenia zmluvy na dobu neurčitú v súlade so Zmluvou o budúcej zmluve v znení Dodatku č. 1. Poukázal na to, že súd prvého stupňa zdôvodnil neplatnosť Zmluvy o budúcej zmluve z 26.4.2010 absenciou súhlasu miestneho zastupiteľstva, ktorý vyžadujú Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava- Staré Mesto v znení Dodatku č. 1, účinným od 15.6.2010, pričom tieto v čase podpisu Zmluvy budúcej zmluve z 26.4.2010 neboli účinné, Dodatok č.1 k Zásadám hospodárenia nadobudol účinnosť 15.6.2010, t.j. po podpise Zmluvy o budúcej zmluve. a ktorý zaviedol potrebu súhlasu miestneho zastupiteľstva, pričom Pravidlá nakladania s nehnuteľným majetkom Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto s nehnuteľným majetkom zverenia do správy mestskej časti Bratislava - Staré Mesto v znení účinnom od 1.10.2009 neobsahovali potrebu súhlasu miestneho zastupiteľstva. Bol toho názoru, že súd prvého stupňa nesprávne posúdil vec pri aplikovaní čl. 11 ods. 1 písm. c/ Zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, a že žiaden orgán nemôže konať nad rámec svojich kompetencií preto Miestne zastupiteľstvo nemôže udeľovať súhlas s právnymi úkonmi, ktoré nie sú vyslovene uvedené v záväznom predpise -Zásadách hospodárenia. Takýto postup by bol podľa neho protizákonný a v rozpore s čl. 1 a 2 ods. 2 Ústavy SR. Uviedol, že Zmluva o budúcej zmluve je iným zmluvným typom ako nájomná zmluva, a že súd prvého stupňa neprihliadol na rozdiel medzi dobou určitou a neurčitou. s poukazom na rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo 294/2009 a názor súdu prvého stupňa, že zmluva na dobu viac ako 5 rokov je zmluvou na dobu neurčitú, považoval za v rozpore s judikatúrou. Vytýkal súdu prvého stupňa, že sa v odôvodnení svojho rozhodnutia nezaoberal otázkou, či nájomná zmluva na byt vznikla alebo nie. Uviedol, že predmetný byt užíva aj po kolaudácii a uhrádza nájomné fakturované odporcom, z čoho podľa neho vyplýva, že nájomná zmluva na byt vznikla konkludentne užívaním bytu a platením nájomného s akceptovaním platieb a užívania bytu zo strany odporcu. Vytýkal tiež súdu prvého stupňa, že určil, že Zmluva o budúcej zmluve je neplatná bez skúmania naliehavého právneho záujmu a poukázal na uznesenie NS SR zo dňa

26.5.2010 sp. zn. 2Cdo 28/2009 a mal za to, že súd prvého stupňa sa nezaoberal naliehavým právnym záujmom na určení neplatnosti Zmluvy o budúcej zmluve.

Podaním zo dňa 30.4.2015 navrhovateľ poukázal na skutočnosť, že v obdobnom spore prvostupňový súd vo veci sp. zn. 7C 55/2013 rozhodol diametrálne odlišne. V podaní zo dňa 19.5.2015 navrhovateľ uviedol, že názor súdu prvého stupňa, že uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu neurčitú vyžaduje súhlas miestneho zastupiteľstva, je v rozpore so všeobecnými záväznými predpismi vydanými odporcom a mal za tom že z čl. 7 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Staré Mesto vyplýva, že súhlas miestneho zastupiteľstva sa vyžaduje len pre nájomné zmluvy na dobu určitú, a to viac ako 5 rokov a podľa § 5 ods. 1 VZN hlavného mesta SR Bratislavy jednou z podmienok zmeny doby nájmu na dobu neurčitú je aj vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie.

Odporca odvolanie ani vyjadrenie a k odvolaniu navrhovateľa do rozhodnutia odvolacieho súdu nepodal.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. postupom podľa § 156 ods. 3 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, výsledky ktorého náležite právne zhodnotil, vec aj správne právne posúdil a dospel na základe vykonaného dokazovania k správne právnemu záveru. Odôvodnenie jeho rozhodnutia je podrobné, presvedčivé a dávajúce odpoveď na všetky podstatné otázky s vecou súvisiace a s týmto odôvodnením sa aj odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje a nemá v podstate viac k nemu čo dodať (§ 219 ods. 2 O.s.p.). Odvolací súd tak len na zdôraznenie správnosti a na vysporiadanie sa s námietkami navrhovateľa v jeho odvolaní, uvádza:

Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté (§ 50a ods. 2 Obč. zák.).

Forma zmluvy o budúcej zmluve je obligatórne písomná a určenie doby, do ktorej sa má konečná zmluva uzavrieť, je obligatórnou súčasťou zmluvy o budúcej zmluve a tiež predpokladom jej platnosti. K určeniu doby musí dôjsť nepochybným, určitým a zrozumiteľným spôsobom, ktorý sa však nemusí viazať na konkrétny dátum. Zmluva o budúcej zmluve však musí obsahovať podstatné náležitosti zmluvy, ktorá má byť uzavretá, ktoré sú ustanovené v kogentných ustanoveniach zákona alebo môžu vyplývať z dohody účastníkov. Platná zmluva o budúcej zmluve zakladá jej účastníkom domôcť sa uzavretia konečnej zmluvy aj súdne. Žalobu na nahradenie vôle súdnym rozhodnutím možno úspešne podať do jedného roka od uplynutia doby dohodnutej na uzavretie konečnej zmluvy.

Účastníci uzavreli dňa 26.4.2010 zmluvu o budúcej zmluve, predmetom ktorej malo byť uzavretie nájomnej zmluvy k bytu, ktorý mal byť vytvorený stavebnými úpravami z predmetného nebytového priestoru. Navrhovateľ sa v zmluve o budúcej zmluve zaviazal vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy, na základe ktorých dôjde k zmene účelu využitia prenajatého nebytového priestoru na byt a vybaviť aj kolaudačné rozhodnutie. V zmluve o budúcej nájomnej zmluve k bytu v znení jej Dodatku č. 1 sa zmluvné strany dohodli, že po tom, ako nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a navrhovateľ preukáže v súlade s VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006, že náklady, ktoré vynaložil na vybudovanie bytu presahujú 3 násobok ročného nájomného určeného v zmysle § 1 ods. 1 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008, minimálne však sumu 2.000 Eur, uzatvorí odporca v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie zmluvy s navrhovateľom zmluvu o nájme bytu. V konaní bolo preukázané, že navrhovateľ skutočne vynaložil zo svojho majetku investície na predmetné stavebné úpravy v celkovej výške 4.400 EUR a rovnako tak požiadal o vydanie kolaudačného rozhodnutia, k čomu následne aj došlo. Navrhovateľ po tom, čo nadobudlo kolaudačné rozhodnutie právoplatnosť a po tom, čo vynaložil prostriedky na stavebné úpravy vo výške 4.400,-EUR, vyzval odporcu na uzavretie nájomnej zmluvy na byt a nakoľko tak odporca neurobil, navrhovateľ sa obrátil na súd so žalobou o nahradenie prejavu vôle.

Súd prvého stupňa správne postupoval, keď sa v prvom rade zaoberal otázkou platnosti tejto zmluvy o budúcej zmluve, a dospel k správne právnemu záveru, že zmluva o budúcej zmluve nebola platne uzavretá. Pokiaľ navrhovateľ namietal, že súd prvého stupňa pochybil, keď dospel k zisteniu, že sa domáhal

uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu neurčitú a nie na dobu 3 rokov s možnosťou zmeny na dobu neurčitú tak, ako to bolo uvedené v Zmluve o budúcej zmluve zo dňa 26.4.2010 s poukazom na čl. III ods. 2 Zmluvy o budúcej zmluve, kde bola doba nájmu dojednaná na dobu určitú 3 roky s podmienkami zmeny na dobu neurčitú poukazujúc na Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve, ktorý považoval za dohodu o zmene záväzku v zmysle ust. § 516 ods.1 Obč. zák., podľa ktorého účastníci môžu dohodou zmeniť vzájomné práva a povinnosti. Mal preto za to, že to znamená, že ak sa zmluvné strany dohodnú na zmene práv alebo povinností, môžu tak urobiť kedykoľvek počas platnosti (existencie) záväzkovo-právneho vzťahu a dohodou môžu meniť aj tie práva a povinnosti, ktoré zákon pri jednotlivých zmluvách upravuje dispozitívne a že v danom prípade si zmluvné strany dojednali zmenu záväzku písomne a ustanovenie o dobe nájmu sa podľa neho mení a znie tak, ako je uvedené v priloženom „Návrhu zmluvy o nájme bytu“, ktorý bol súdu prvého stupňa predložený ako dôkaz spolu s návrhom vo veci samotnej. Vytýkal tak súdu prvého stupňa, že napriek tomu, že došlo k novácii záväzku, a že sa čl. III ods. 2 Zmluvy o budúcej zmluve Dodatkom č.1 tak ako je uvedené v „Návrhu zmluvy o nájme bytu“, pretože sa domáhal uzatvorenia zmluvy na dobu neurčitú v súlade so Zmluvou o budúcej zmluve v znení Dodatku č. 1. V Zmluve o budúcej zmluve uzavretej účastníkmi, v čl. III bode 2 ktorej je upravená doba nájmu na 3 roky s podmienkami zmeny na dobu neurčitú a z Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve, uzavretej účastníkmi, vyplýva, že znenie tohto článku bolo zmenené tak, že: „Návrh zmluvy o nájme bytu tvorí prílohu tohto dodatku“, čo však nemá vplyv na správnosť rozhodnutia súdu prvého stupňa, keď bolo treba prisvedčiť jeho záveru, že Zmluva o budúcej zmluve nebola uzavretá účastníkmi platne (a napokon ani Dodatok č.1 k Zmluve o budúcej zmluve, na ktorý navrhovateľ poukazoval).

Súd prvého stupňa dospel k správne mu záveru, že súd nemôže svojim rozhodnutím nahrádzať súhlas miestneho zastupiteľstva s právnym úkonom, nakoľko by tým došlo k obchádzaniu zákonov upravujúcich kompetencie orgánov samosprávy. Mohol by nahradiť prejav vôle len vtedy, ak by takýto súhlas miestneho zastupiteľstva bol, avšak k uzavretiu zmluvy by nedošlo z iného dôvodu (napr. že si to obec rozmyslela, príp. že zmluvu nechcel podpísať starosta a pod.). Nemožno však neexistenciu akéhokoľvek rozhodnutia miestneho zastupiteľstva nahrádzať rozhodnutím súdu, a takto obchádzať zákony upravujúce kompetencie orgánov samosprávy. Pritom z vykonaného dokazovania, ako aj zo samotného potvrdenia účastníkov, zmluva o budúcej zmluve, ani samotná nájomná zmluva k bytu, ktorá mala byť uzavretá, nebola schválená miestnym zastupiteľstvom.

Navrhovateľ namietal, že súd prvého stupňa zdôvodnil neplatnosť Zmluvy o budúcej zmluve z 26.4.2010 absenciou súhlasu miestneho zastupiteľstva, ktorý vyžadujú Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Staré Mesto v znení Dodatku č. 1, účinnom od 15.6.2010, pričom tieto v čase podpisu Zmluvy budúcej zmluve z 26.4.2010 neboli účinné, Dodatok č.1 k Zásadám hospodárenia nadobudol účinnosť 15.6.2010, t.j. po podpise Zmluvy o budúcej zmluve, a ktorý zaviedol potrebu súhlasu miestneho zastupiteľstva, pričom Pravidlá nakladania s nehnuteľným majetkom Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto s nehnuteľným majetkom zverenia do správy mestskej časti Bratislava - Staré Mesto v znení účinnom od 1.10.2009 neobsahovali potrebu súhlasu miestneho zastupiteľstva. Bol toho názoru, že súd prvého stupňa nesprávne posúdil vec pri aplikovaní čl. 11 ods. 1 písm. c/ Zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava -Staré Mesto a že žiaden orgán nemôže konať nad rámec svojich kompetencií preto Miestne zastupiteľstvo nemôže udeľovať súhlas s právnymi úkonmi, ktoré nie sú vyslovene uvedené v záväznom predpise - Zásadách hospodárenia. Takýto postup by bol podľa neho protizákonný a v rozpore s čl. 1 a 2 ods. 2 Ústavy SR. Uviedol, že Zmluva o budúcej zmluve je iným zmluvným typom ako nájomná zmluva a že súd prvého stupňa neprihliadol na rozdiel medzi dobou určitou a neurčitou. s poukazom na rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo 294/2009 a názor súdu prvého stupňa, že zmluva na dobu viac ako 5 rokov je zmluvou na dobu neurčitú, považoval za v rozpore s judikatúrou. Tieto námietky navrhovateľa odvolací súd nepovažoval za dôvodné.

Súd prvého stupňa správne vychádzal pri posudzovaní potreby súhlasu miestneho zastupiteľstva pri uzatvorení Zmluvy o budúcej zmluve medzi účastníkmi z čl. 11 ods. 1 písm. c/ Zásad hospodárenia, podľa ktorého miestne zastupiteľstvo schvaľuje prenájom nehnuteľného majetku a nebytových priestorov na dobu dlhšiu ako 5 rokov, pričom nie je správny názor navrhovateľa, že zmluva na dobu viac ako 5 rokov nie je zmluvou na dobu neurčitú., nakoľko takéto označenie je vyjadrením inak určenej doby neurčitého trvania. Pritom cieľom zmluvy o budúcej zmluve bolo v danom prípade uzavretie samotnej nájomnej zmluvy na byt, obe zmluvy (tak zmluva o budúcej zmluve ako aj samotná nájomná zmluva na byt) tak sledujú ten istý cieľ, a to uzavrieť nájomnú zmluvu na byt ako nehnuteľnosti v právnom slova zmysle. Preto ak takýto nájom má byť uzavretý na dobu neurčitú (resp. dlhšiu ako 5 rokov, čo nepochybne v

sebe zahŕňa dobu neurčitú), je vždy potrebný predchádzajúci súhlas miestneho zastupiteľstva odporcu, a keďže aj zmluva o budúcej zmluve mala smerovať k uzavretiu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú, aj takáto zmluva pred jej podpisom vyžadovala súhlas miestneho zastupiteľstva.

Súd prvého stupňa správne vychádzal proti rozhodovaniu aj z ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR a Ústavného súdu SR a v kontexte s nimi vyslovil správny právny názor o extenzívnom výklade ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ktoré priznáva obecnému zastupiteľstvu právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, inými slovami, samotná skutočnosť neschválenia zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce obecným zastupiteľstvom mu uvedené právo neodníma. Správne vyvodil, že ustanovenie § 9 ods. 2 písm. b) a c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je potrebné vykladať zužujúco, čo sa týka oprávnenia starostu obce uskutočňovať právne úkony vo veciach hnutel'ného majetku obce alebo jej majetkových práv v prípade, ak toto nakladanie nie je obmedzené zákonom alebo samotnou obcou prostredníctvom záväzného aktu obecného zastupiteľstva. Pokiaľ ide o starostu obce, ako jej štatutárneho orgánu, jeho funkcia starostu znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t.j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama o sebe nezahŕňa jeho výlučné oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t.j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (prejaví), je zo zákona rozdelená medzi obecnú radu, štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo. Podľa ust. § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote. Majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a ktoré by urobil len starosta bez prechádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, by nezaväzovali obec, pretože by tu chýbal prejav vôle obce. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obcí s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky. Schválenie právneho úkonu zo strany príslušného orgánu obce (mestskej časti) predstavuje tak podmienku platnosti právneho úkonu obce (mestskej časti). Preto keď k uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve ako aj uzavretiu samotnej nájomnej zmluvy na byt na dobu neurčitú mal predchádzať súhlas miestneho zastupiteľstva s týmito právnymi úkonmi, pri absencii ktorého treba považovať takéto právne úkony neplatné pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka).

Za dôvodnú nepovažoval odvolací súd ani námietku navrhovateľa, že súd prvého stupňa určil, že Zmluva o budúcej zmluve je neplatná bez skúmania naliehavého právneho záujmu a poukazujúc na uznesenie NS SR zo dňa 26.5.2010 sp. zn. 2Cdo 28/2009 a na to, že súd prvého stupňa sa nezaoberal naliehavým právnym záujmom na určení neplatnosti Zmluvy o budúcej zmluve, nakoľko predmetom konania nebolo určenie neplatnosti zmluvy, ale nahradenie prejavu vôle odporcu ako prenajímateľa v nájomnej zmluve, kedy si súd prvého stupňa riešil otázku platnosti zmluvy, z ktorej navrhovateľ vyvodzoval svoje právo na nahradenie prejavu vôle. Pokiaľ navrhovateľ uviedol, že predmetný byt užíva aj po kolaudácii a uhrádza nájomné fakturované odporcom, z čoho podľa neho vyplýva, že nájomná zmluva na byt vznikla konkludentne užívaním bytu a platením nájomného s akceptovaním platieb a užívania bytu zo strany odporcu, toto jeho konštatovanie je pre právne posúdenie prejednávanej veci právne irelevantné a odporujúce si jeho trvanie na podanom návrhu na nahradenie prejavu vôle odporcu k uvedenej nájomnej zmluve k bytu, pretože v prípade, keby navrhovateľovi vznikol nájomný vzťah, nebolo by potrebné jeho zotrvávanie na ním podanom návrhu.

Odvolací súd vzhľadom na vyššie uvedené a nepovažujúc námietky navrhovateľom uvedené v odvolaní za dôvodné, napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p. a odporcovi, úspešnému v odvolacom konaní, náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko si tento ich náhradu neuplatnil a ani mu v tomto konaní žiadne trovy nevznikli.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.